

Cómo ahorrar tiempo al comprar una propiedad

Al comprar una casa o un departamento, hay varias técnicas que permiten ahorrar tiempo y hacer de esa operación algo medianamente fluido, simple.

Si querés conocer esas técnicas, por favor, continuá leyendo.

Las 8 técnicas

Las técnicas centrales que permiten ahorrar valiosas horas en la búsqueda de una propiedad a comprar, son 8:

. Confeccionar un listado de prioridades



En ese listado deben figurar las características que es imprescindible que tenga la nueva propiedad. Por ejemplo, 3 cuartos de dormir y 2 baños, u orientación norte en el living. Y las que son no irremplazables. Por ejemplo, doble cochera o balcón-terraza.

De esa manera es más sencillo descartar, de entrada, aquellas unidades que no cumplen con los requisitos.

. Definir un presupuesto realista

¿Qué es un presupuesto realista? Aquel que toma en cuenta cuánto se obtendrá por la propiedad a vender y cuáles son los gastos propios de esa operación, y cuáles son los costos de la operación de compra y la mudanza. Como resultado de esas sumas y restas surge el resultado final.

También debe considerarse el mantenimiento mensual de la nueva unidad, en sus distintos aspectos. Por caso: ¿la futura vivienda tiene piscina? ¿Cuál es el costo que conllevará la compra de cloro, alguicidas y otros productos para el agua; los servicios de un piletero; y la pintura y el mantenimiento anual?

. Usar los filtros en las búsquedas online

Los sitios web de los corredores y los de los portales inmobiliarios suelen tener filtros. Con ellos, es posible definir parámetros que evitan mirar cientos de viviendas sin ningún rumbo.

Los parámetros van desde el precio hasta la ubicación y la cantidad de metros cuadrados, entre otros. Todos son importantes. Sin embargo, el parámetro del valor es el central.



. Realizar visitas virtuales

Mirar las fotos y también los videos presentes en los sitios web de los corredores inmobiliarios, es un truco que ahorra el tiempo de los desplazamientos hasta cada unidad.

Sin duda que la visita presencial brindará detalles que se no se ven en las imágenes estáticas o en movimiento. Pero con la visita virtual se puede hacer una preselección –muy acertada– de aquellas unidades que mejor se encuadran en lo que el eventual comprador o la futura adquirente están buscando.

. Planificar visitas en bloque

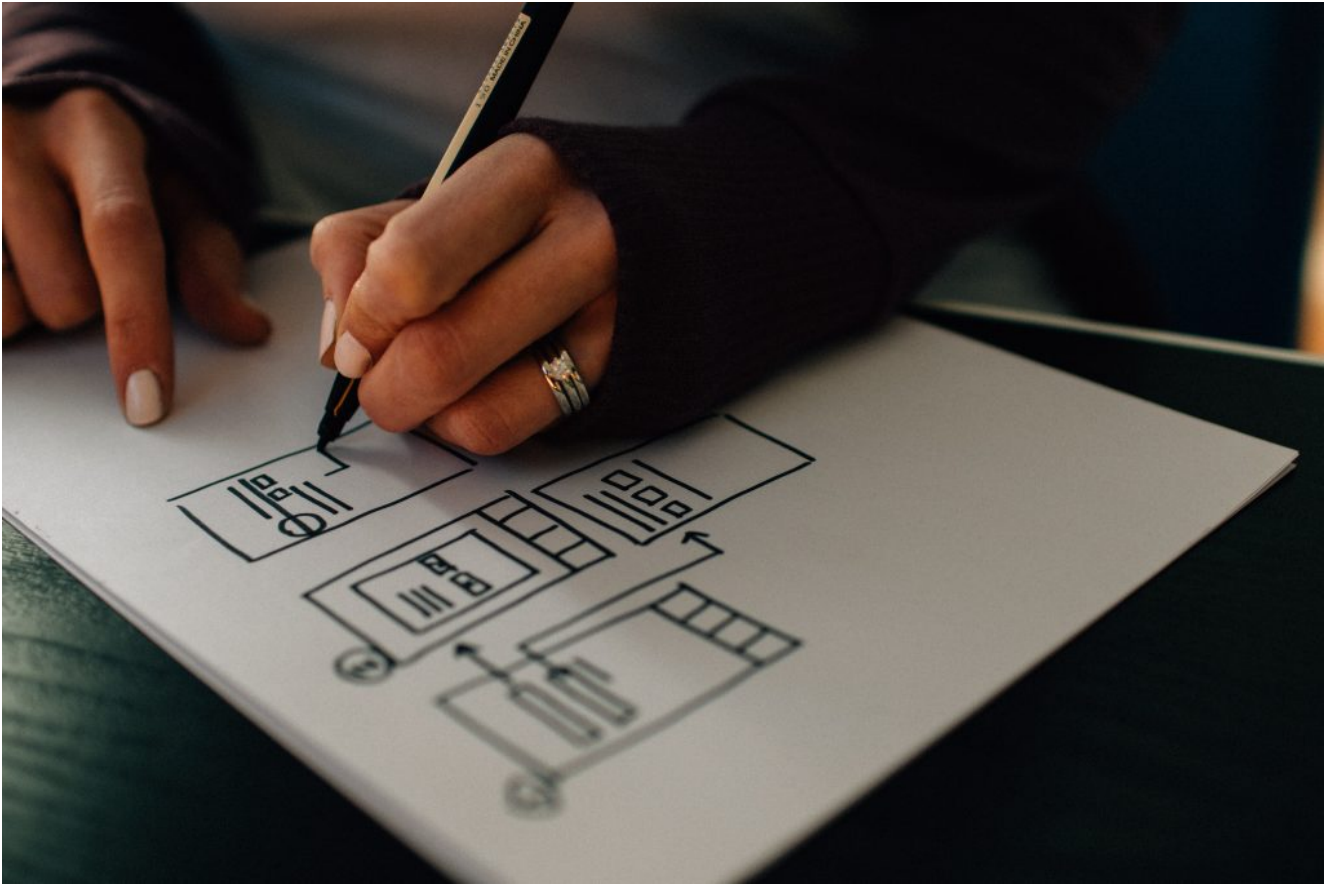
Las visitas en bloque son aquellas que se hacen en una misma zona, recorriendo 3 o 4 unidades en un solo día. Es vital la puntualidad del comprador y del corredor para que eso tenga éxito.

. Efectuar preguntas clave

Las preguntas clave son aquellas que se concentran en temas cruciales. Por ejemplo, la antigüedad de la construcción, el costo de los impuestos y de las expensas, los metros cubiertos y los no cubiertos, y el acceso a vías de comunicación rápidas como autopistas y avenidas.

Un comprador que sabe optimizar su tiempo nunca tendrá timidez a la hora de preguntar todo lo que desea, y necesita, saber.

Es vital recordar que solo con información rica y completa es factible tomar decisiones inteligentes. Lo contrario es decidir a ciegas.



. No apresurarse ni demorarse demasiado

La urgencia no es una buena consejera en cosas que no son “para ayer”. Pero tampoco hay que permanecer en un mar de dudas, que inmovilizan y no dejan avanzar. Las buenas propiedades no quedan mucho tiempo a la venta. Esto es así.

. Consultar con un corredor inmobiliario

Un corredor inmobiliario dispone de contactos con otros colegas, lo que amplía el alcance de la búsqueda porque, de ese modo, se multiplica la cantidad de potenciales unidades a conocer –y eventualmente, comprar–.

Además, ese profesional de los bienes raíces sabe a qué inmuebles dedicarles tiempo y a cuáles no.

Un corredor experto considera que el tiempo del comprador es tan valioso como su propio tiempo, y por eso le evita las visitas que no serán fructíferas. O que a veces se programan para quedar bien con quien tiene la propiedad en venta.

El valor del tiempo

Benjamin Franklin –científico, inventor y político estadounidense que vivió en el siglo XVIII– dijo: “¿Amas la vida? Pues si amas la vida no malgastes el tiempo, porque el tiempo es el bien del que está hecha la vida”.